

FILED

Notice of Preparation

FEB 10 2020

Notice of Preparation

**STEPHEN L. VAGNINI
MONTEREY COUNTY CLERK
DEPUTY**

To: Responsible Agencies/Interested Parties

(Address)

From: County of Monterey RMA

1441 Schilling Place South, 2nd Floor

Salinas, CA 93901
(Address)

Subject: Notice of Preparation of a Draft Environmental Impact Report

The County of Monterey will be the Lead Agency and will prepare an environmental impact report for the project identified below. We need to know the views of your agency as to the scope and content of the environmental information which is germane to your agency's statutory responsibilities in connection with the proposed project. Your agency will need to use the EIR prepared by our agency when considering your permit or other approval for the project.

The project description, location, and the potential environmental effects are contained in the attached materials. A copy of the Initial Study (is is not) attached.

Due to the time limits mandated by State law, your response must be sent at the earliest possible date but not later than 30 days after receipt of this notice.

Please send your response to Mary Israel, Associate Planner at the address shown above. We will need the name for a contact person in your agency.

Project Title: Miller Clinton F. Jr. & Karen V. Trust, "Miller Trust Commercial Project"

Project Applicant, if any: Miller Trust c/o Chuck Allen

Date February 10, 2020

Signature

Title Associate Planner

Telephone 831-755-5025

Please see attachment and figures for project description, location, and potential environmental effects.

MONTEREY COUNTY RESOURCE MANAGEMENT AGENCY

Carl P. Holm, AICP, Director

LAND USE & COMMUNITY DEVELOPMENT | PUBLIC WORKS & FACILITIES | PARKS
1441 Schilling Place, South 2nd Floor
Salinas, California 93901-4527

(831)755-4800
www.co.monterey.ca.us/rma



Miller Trust Commercial Project EIR Notice of Preparation

PROJECT LOCATION AND SETTING

The proposed project is located at 235 San Juan Road in unincorporated Monterey County in the community of Pajaro, a census-designated place located on the south bank of the Pajaro River, approximately five miles northeast of the river mouth and Monterey Bay. The community of Pajaro is located approximately one-half mile southeast of the City of Watsonville, approximately 12 miles southeast of the community of Aptos, approximately 12.5 miles northwest from the community of Prunedale, and approximately six miles northeast of the community of Moss Landing. [Figure 1, Location Map](#), shows the regional setting of the project site.

Existing Site Conditions

The project site is comprised of Assessor's Parcel Numbers 117-381-010-000, 117-381-016-000, 117-381-027-000, 117-381-028-000, 117-381-029-000 and 117-381-030-000). The 29-acre project site has historically been used for a variety of purposes including large equipment repair and sales, a World War II-era garment factory and more recently, agriculture and agriculture-related uses. Approximately 4.6 acres of the site are developed with warehouse and storage buildings, an office, and other ancillary buildings and structures associated with the current agricultural use of the site. Structures and storage areas for the agricultural use of the site are located on the southern portion of the site adjacent to San Juan Road. Portable shade structures are present over berry crops at the southeast corner of the parcel. Access from the site to San Juan Road is provided by one driveway. The portion of the project site upon which the proposed development would occur is located within the 100-year flood plain of the Pajaro River, and development of the site is subject to compliance with minimum flood protection standards. The topography of the overall project site is relatively flat and drainage from the site flows generally southeast. Existing site conditions are presented in [Figure 2, Aerial Photograph](#).

Surrounding Land Uses

The project site is bound by the Pajaro River to the north, agricultural fields and one residence, to the east, San Juan Road, several residences and agricultural uses to the south, and an auto repair shop, residential neighborhood, and a drainage basin facility owned and operated by the Monterey County (Assessor's Parcel Number 117-381-031-000) to the west.

General Plan Land Use Designation and Zoning

The application for the proposed project was deemed complete by Monterey County staff on July 14, 2006 under the 1982 Monterey County General Plan (1982 General Plan); however, the project was put on hold due to the subsequent economic downturn. In 2019, the applicants decided to move forward with the project. The environmental impacts of the proposed project are correspondingly being evaluated under the 1982 General Plan.

The 1982 General Plan land use designations for the project site are Heavy Commercial (7.36 acres) and Farmland, 40-acre minimum (21.73 acres). The project site is located within the North County Planning Area, non-coastal zone; the 7.36-acre portion of the site is located within the Pajaro Redevelopment Project Sub-Area, as discussed in greater detail below. The site is zoned for Heavy Commercial and Farmland uses. The proposed lots, and existing general plan land use designations and zoning designations are shown in [Figure 3, Proposed Lot Configuration](#).

Implementation Plan for the Boronda and Castroville-Pajaro Redevelopment Areas (County of Monterey 2010).

The project site is within the boundary of Opportunity Area 3 identified in the *Development Support Plan - Pajaro California, Volume 1* (County of Monterey Housing and Redevelopment Agency 2003), which is a background component of the *Redevelopment Agency of the County of Monterey Implementation Plan for the Boronda and Castroville-Pajaro Redevelopment Areas* (County of Monterey 2010) (Pajaro implementation plan). The Pajaro implementation plan area was originally referred to as the Pajaro Redevelopment Area.

On February 1, 2012, the Redevelopment Agency of the County of Monterey was dissolved. The Board of Supervisors of the County of Monterey elected to serve as the Successor Agency to the former Redevelopment Agency. An Oversight Board was formed pursuant to State Law and meets from time to time to take actions as required by State Law.

The Redevelopment Agency's initial plan for the Pajaro area was adopted in 1995, the second plan was adopted in 2000, and the third plan was adopted in 2005. Although the redevelopment agency and California redevelopment law no longer exists, the Monterey County Board of Supervisors is the successor agency authorized to oversee the implementation of the Pajaro implementation plan. The Pajaro implementation plan is the County's fourth iteration of a redevelopment plan for the community covering the years 2010-2015, and is the most current

adopted plan setting forth redevelopment priorities, goals, policies, and programs for the removal of blight and other conditions in the Pajaro community.

PROJECT DESCRIPTION

The proposed project includes a General Development Plan and a vesting tentative map, commercial development, new and updated utility infrastructure, and off-site improvements.

Vesting Tentative Map

The proposed vesting tentative map would re-subdivide the 29.1-acre subject property to create two lots for use in the proposed development project, totaling 17.16 acres, a small lot in the San Juan Road right-of-way of 0.33 acres, and a remainder parcel of approximately 11.6 acres. The lots (refer to Figure 3) that would be created by the proposed vesting tentative map are as follows:

- Lot 1 (17.069 acres), to accommodate the proposed commercial portion of the project site and required parking;
- Lot 2 (0.096 acres), to accommodate a water well and tank facility to be retained for irrigation and fire flow purposes on Lot 1;
- Lot 3 (0.330 acres), which consists of land owned by the applicant upon which San Juan Road was constructed. This land would be dedicated to the County and would avoid costs to the public from acquiring the property; and
- An 11.6-acre remainder parcel (not part of the proposed commercial project).

The vesting tentative map is presented in [Figure 4, Preliminary Vesting Tentative Map](#).

General Development Plan

The General Development Plan sets forth the uses on the project site, proposed improvements, land dedications, easements, on-site circulation, provision of public services, and off-site improvements. Lot 1 would be developed with a 189,092-square foot commercial building with garden center and a 10.05-acre parking lot (total area 17.069 acres), Lot 2 consists of a well and storage tank lot for irrigation and fire flow (0.096 acres) associated with the development of Lot 1, and Lot 3 includes a San Juan Road right-of-way conveyance to the County of Monterey (0.330 acres). The 11.6-acre remainder parcel is identified on the vesting tentative map, but no development is proposed on this lot.

Grading

All buildings and paved areas at the front of the site (Lot 1) would be demolished and utility lines temporarily capped. All areas of proposed Lot 1 and Lot 2 would be graded to accommodate the proposed commercial development improvements.

Commercial Development

The proposed commercial retail development would be placed on Lot 1, with the commercial building located on the west side of Lot 1. The proposed commercial building would occupy the portion of Lot 1 that is located within the Pajaro Redevelopment Area (refer to Figure 2) and that is zoned for Heavy Commercial uses. Parking is proposed at the rear and east side of the new store building on land zoned for Farmland uses. The proposed site plan is illustrated in [Figure 5, Proposed Commercial Project Site Plan](#).

Building Siting and Screening

The long axis of the rectangular building would be oriented perpendicular to San Juan Road; the distance between the front of the building and San Juan Road would be approximately 95 feet; the distance between the west side of the building and adjoining residential properties on Susan Street would be approximately 60 feet. A landscape buffer and screen wall are proposed on the west side of the building to provide screening to the residents of the adjoining properties. The proposed building height would be 28 feet for much of the length of the building, including a roof parapet that would screen rooftop mechanical equipment. The portion of the building closest to San Juan Road would be 34 feet tall near the customer entrance. The proposed distance between the north side of the building and the Pajaro River levee is approximately 475 feet.

Conceptual Landscape Plan

Six non-native ornamental trees are proposed to be removed: two avocados, one apricot, one English walnut, one holly, and one spruce. The proposed project includes a landscaping plan that utilizes drought tolerant/resistant plantings and non-potable irrigation as a conservation measure to minimize water use. The landscape concept provides screening for the building and parking lot areas. The landscape plan includes some general notes regarding outdoor lighting luminosity, fixture height, placement, and shielding.

Access and Parking

Four vehicle entry points are proposed from San Juan Road. The primary entrance would consist of four lanes (two in and two out) near the eastern boundary of the site, and may be signalized. This entrance would also provide access to the remainder parcel to the north. A second right-turn only driveway is proposed near the midpoint of the site frontage; a transit stop with pull-through access is located between the south side of the new building and San Juan Road; emergency vehicle access driveway is provided on the west side of the building. Loading docks are located at the northeast corner of the new building near the rear of Lot 1; truck deliveries would use the four-lane access along the west side of the proposed parking lot. All access points to Lot 1 and Lot 2 would utilize San Juan Road.

The proposed project would provide 870 parking spaces, including 28 employee carpool spaces and 20 handicap-accessible spaces located near the building entrances. Parking for the commercial building would be provided in a surface parking lot on the east and north sides of the building in Lot 1. The commercial use is expected to attract about 5,000 customers per day. The General Development Plan would encourage reduced vehicle miles travelled to the project site through the following project features:

- transit stop with a pedestrian shelter between the building and San Juan Road;
- 28 employee carpool spaces to encourage employee ride-sharing;
- bicycle racks adjacent to the front of the building;
- sidewalk improvements connecting to existing sidewalks west of the project site; and
- in-store amenities, including an ATM and food service.

Utility Infrastructure

The project site has existing water and sewer lines; however, storm water drainage and fire suppression improvements will be required on the site. All new utility lines, including overhead utility lines, would be placed underground. A portion of the project will need to be annexed into Pajaro Sunny Mesa Community Services District (PSMCSD). Non-potable water for irrigation and fire flow purposes would be provided by the proposed well located on Lot 2. Lot 2 would be improved with a storage tank sufficient to meet this need and distribution lines leading to Lot 1.

Storm water would be captured from the buildings and parking lots on Lot 1 and conveyed to the existing County drainage basin, which is located north of proposed Lot 1. The depth of the basin would be increased by about four feet to create capacity sufficient to handle storm water from Lot 1. Soils excavated from the basin would be used to raise the elevation of the project site above the Federal Emergency Management Agency 100-year flood zone. Existing pipeline and access easements to the County-owned drainage basin would remain in effect with vehicle access provided via an existing farm road on the remainder parcel that would be accessible from a driveway extension near the northeast corner of Lot 1. The existing sewer line easement to the adjoining property to the east would remain in place within a proposed 30-foot wide conservation easement that runs north-south along the eastern side of the entire site.

Off-site Improvements

As discussed above, the proposed project would deepen the existing Monterey County drainage basin located to the north of proposed Lot 1 to accommodate storm water from the site. New curb cuts, sidewalks, and entry driveways, water, sewer, and storm drainage facilities, and undergrounding of overhead transmission line improvements, will be constructed along the

project frontage on San Juan Road. Streetlights would be provided along frontages consistent with the County requirements for utility infrastructure improvements in Pajaro. The proposed project includes a request to annex the proposed utility infrastructure improvements into the Pajaro Redevelopment Area utility district if it is not already within the utility district, so that undergrounding of overhead utilities along the project frontage may qualify for funding programs through Monterey County.

POTENTIAL ENVIRONMENTAL EFFECTS

The County has determined that an EIR be prepared to evaluate the direct and indirect physical environmental impacts resulting from the proposed project. Therefore, the County will prepare an EIR.

In accordance with CEQA Guidelines section 15125(d), this EIR will include identification and discussion of inconsistencies between the proposed project and the 1982 General Plan, and other specific and regional plans. The application for the proposed project was deemed complete by Monterey County staff on July 14, 2006, under the 1982 General Plan; however, the project was put on hold due to the subsequent economic downturn. In 2019, the applicants decided to move forward with the project. The EIR discussion will include a policy consistency analysis for the 1982 General Plan and the North County Area Plan (1985).

The types of probable environmental effects and the scope of analysis associated with construction and implementation of the proposed project are summarized below.

Aesthetics

The proposed project would alter the existing visual character of the project site. The project will be required to establish and achieve performance standards for light levels at the property line to determine impacts from light and glare, particularly to the nearby Pajaro River riparian area, the adjacent residential neighborhood to the west, and to traffic on San Juan Road. The applicant prepared photographic simulations and a visual impact assessment is being prepared to assess effects to visual resources. The findings of the visual impact assessment will be incorporated into the EIR discussion, which will review the existing and proposed visual character and quality of public viewsheds and the project site, identify sensitive viewer groups and the duration of exposures. This section of the EIR will identify potential impacts to visual resources and present mitigation measures to reduce identified significant impacts to a less-than-significant level.

Agriculture

The proposed project would convert Prime Farmland to an urban use. The EIR will include a review of the 1982 General Plan and the North County Area Plan for applicable policies, and will identify soil types, existing crops and water supply, and quantify the loss of Prime

Farmland using the California Department of Conservation Important Farmlands Mapping Program data. The discussion will address the conversion of Prime Farmland, and address whether the project would conflict with existing zoning for agricultural use or with a Williamson Act contract. The EIR analysis will identify potential impacts to agricultural resources and present mitigation measures as appropriate.

Air Quality

The proposed site is located in the North Central Coast Air Basin, which is under the jurisdiction of the Monterey Bay Air Resources District (air district). The proposed project would result in an increase in criteria air emissions during its operations, primarily through new vehicle trips generated by development of the project site. Emissions would also be generated during construction of the proposed project. This section of the EIR will include quantification and evaluation of project air quality impacts using Monterey County and the air district's air quality management plans and CEQA guidance documents. Modeling will be conducted using the California Emissions Estimator Model (CalEEMod) to provide an estimate of criteria air pollutant emissions based on the development type and capacity of the proposed project. Both construction and operational impacts will be addressed, and the results of the modeling will be incorporated into the EIR. The EIR discussion will also evaluate consistency of the proposed project with applicable air quality plans. This section of the EIR will identify potential impacts to air quality and present mitigation measures as appropriate.

Biological Resources

The project site is completely disturbed, either by agricultural production on the F/40-zoned parcels or by farm-related development on the Heavy Commercial-zoned parcels. Six non-native ornamental trees are proposed to be removed: two avocados, one apricot, one English walnut, one holly, and one spruce.

A reconnaissance-level biological resources field survey of the project site will be conducted in order to (1) identify the principal plant communities present; (2) evaluate the potential for special-status species and habitats, wildlife movement corridors, jurisdictional wetlands/waterways, regulated trees, and other significant biological resources to occur; and (3) identify and map any observed locations of special-status species and/or habitats. This section of the EIR will describe existing habitats and plant and animal species found in the project area, and the occurrence of and/or potential for special-status species and their habitats. Maps will be prepared illustrating habitat types and the location(s) of special-status species occurring in the project area, if necessary. The EIR analysis will identify potential impacts to biological resources and present mitigation measures as appropriate.

Cultural Resources

The project site is located within a High Archaeological Sensitivity area. A Preliminary Archaeological Reconnaissance report and Phase One Historic Assessment has been prepared for the project using Monterey County review criteria. The report and assessment concluded that there is no evidence of subsurface archaeological resources present on the site and that the historic-era buildings on the property do not meet national, state, or local criteria for significant historic resources.

The cultural resources section of the EIR will also address tribal cultural resources. The EIR analysis will identify potential impacts to cultural resources, including tribal cultural resources, and present mitigation measures as appropriate.

Energy

The three primary sources of energy consumption from the proposed project will be fuel use in vehicles traveling to and from the project site, on-site use of natural gas, and on-site use of electricity in buildings and for other ancillary uses such as lighting. Energy demand from on-site use of natural gas and electricity at buildout of the proposed project will be modeled in CalEEMod. Vehicle miles traveled (VMT) data generated through CalEEMod serves as a general proxy for the magnitude of transportation fuel consumption. The VMT associated with the proposed project will be input into the Emissions Factors (EMFAC) model to quantify the fuel demand that would result from development of the proposed project. This discussion will include an overview of the standard of review for evaluation of energy effects of the project, an overview of related state legislation and regulations, and quantification of energy demand from the proposed project. Mitigation measures that result in reduced energy consumption, if any, as well as any applicant proposed measures that reduce energy consumption will be identified in this EIR section.

Geology and Soils

A geotechnical investigation report has been prepared for the project. The conclusions of that investigative report will be incorporated into the EIR discussion of impacts related to geology and soils. Of particular concern are the presence of weak surficial clayey soils which may cause excessive settlement under the proposed building loads, and the potential for liquefaction in the proposed building area. This section of the EIR will provide a general overview of the geologic and soils conditions of the project site, utilize available information from the site-specific geological report, and identify any potential associated geologic hazards. The EIR analysis will identify potential impacts related to geology and soils and present mitigation measures as appropriate.

Greenhouse Gas Emissions

The project site is located within the jurisdiction of the Monterey Bay Air Resources District (air district). To date, the air district has not adopted CEQA guidance for analysis of greenhouse gas (GHG) effects of land use projects (e.g. numerical thresholds of significance), nor has it prepared a qualified GHG reduction plan for use/reference by local agencies. Therefore, a threshold of significance will be developed. The threshold of significance will be based on service population and will reflect the current methodology for defining a threshold of significance that considers recent CEQA case law, including the “Newhall” case. The threshold will be based on the 2030 statewide emissions reduction target of 40 percent below 1990 levels defined in SB 32, projected statewide employment and population (service population) in the proposed project buildout year, and on emissions volumes from the land use sectors included in the 1990 California GHG emissions inventory.

GHG emissions generated from project construction activities and annual project operations will be quantified using CalEEMod based on the development types and development capacity of the proposed project. Baseline GHG emissions from existing activities on the project site will also be calculated using CalEEMod. This section will compare the proposed project’s rate of emissions to the threshold of significance to determine if the proposed project would result in significant impacts from GHG emissions volumes. The EIR analysis will identify potential impacts from GHG emissions and present mitigation measures as appropriate.

Hazardous Materials and Safety

The project site may contain potentially hazardous substances related to the agricultural use of the site. This section will include a discussion of the findings of the Phase I Environmental Site Assessment prepared for the project and will identify hazards and hazardous materials that may result in significant impacts. The EIR analysis will identify potential impacts, if any, and present mitigation measures as appropriate.

Hydrology and Water Quality

The EIR will address groundwater and surface water issues. The project site is located adjacent to the Pajaro River and is within the 100-year floodplain of the river. A hydrological analysis is being prepared and the results will be incorporated into the EIR. This section of the EIR will discuss potential impacts related to water quality and waste discharges that may affect surface or groundwater quality, groundwater supply and recharge, changes to drainage or increases in impervious surfaces that may result in on and off-site flooding, erosion, additional sources of polluted runoff, exceed capacity of existing or planned drainage systems, impede or redirect flood flows, and release pollutants due to inundation of the project site during a flood event. The discussion will include an analysis of the feasibility and effects of deepening an adjacent Monterey County storm water detention basin to accommodate project-related runoff. The EIR will also include an analysis of the project’s contribution to cumulative flooding and to surface

and groundwater quality. The EIR analysis will identify potential impacts to hydrology and water quality and present mitigation measures as appropriate.

Noise

This section of the EIR will analyze noise levels that could be produced by proposed commercial uses as they may affect adjacent noise-sensitive land uses. This section will also analyze potential project-related changes in roadway traffic noise exposure along roadways near or adjacent to the project site as well as quantify noise and/or vibration levels that would likely occur during construction of the project. Noise-sensitive receptors that could be subjected to noise or vibration levels in excess of applicable noise standards or CEQA thresholds during construction will be identified. An acoustical analysis is being prepared, the results of which will be incorporated into this section of the EIR. The EIR analysis will identify potential impacts to related to noise and present mitigation measures as appropriate.

Public Services

This section of the EIR will analyze how the proposed project would affect the provision of public services, and whether new or expanded physical facilities will be necessary to serve the project. The EIR analysis will identify potential impacts and present mitigation measures as appropriate.

Transportation and Circulation

Consistent with Monterey County Code Section 21.64.250, a Facilities Trip Reduction Plan has been prepared that will be incorporated into the EIR discussion. A traffic study is being prepared to address the impacts of the development following the County of Monterey's *Guide for the Preparation of Traffic Impact Studies* (2014) and the most current version of Caltrans's *Guide for the Preparation of Traffic Impact Studies*. The traffic study will evaluate existing, background, and cumulative conditions with and without the project for the following intersections and roadway segments:

Study Intersections

1. Lincoln Street / Lake Avenue;
2. Lincoln Street / East Beach Street;
3. Lincoln Street / Riverside Drive;
4. Main Street / Freedom Boulevard (State Route 152);
5. Main Street / Lake Street (State Route 152);
6. Main Street / West Beach Street;

7. Main Street / Riverside Drive (State Route 129);
8. Riverside Drive (State Route 129) / Walker Street;
9. Porter Drive / San Juan Road;
10. Porter Drive / Salinas Road;
11. Salinas Road / San Juan Road;
12. Salinas Road / Elkhorn Road;
13. Salinas Road / Cabrillo Highway (State Route 1);
14. Elkhorn Road / Hall Road; and
15. San Miguel Canyon Road / San Juan Road.

Roadway Segments

1. Cabrillo Highway (SR 1), south of Salinas Road;
2. Salinas Road, north of Elkhorn Road;
3. Salinas Road, east of Maranatha Drive;
4. Elkhorn Road, south of Hudson Landing Road;
5. San Juan Road, west of San Miguel Canyon Road and
6. Riverside Road, east of Murphy Road.

The EIR will incorporate the findings of the traffic study and evaluate potential impacts of both short-term (construction) and operational traffic generated by the proposed project. The EIR analysis will identify potential impacts related to transportation and present mitigation measures as appropriate.

Water Service

The project site is located within the Pajaro Subarea of North Monterey County. Historically, the groundwater basin experiences overdraft and seawater intrusion. The Pajaro Valley Water Management Agency has completed three projects that work together to help reduce overdraft, retard seawater intrusion and improve and protect water quality within the entire groundwater basin. The project proposes to use potable water from Pajaro-Sunny Mesa Community Services District (PSMCSD) for the commercial building. A new on-site well will be used for fire suppression and landscape irrigation. This section of the EIR will discuss the project's water demand and compare it to regional supply capacity. A water demand estimate is being

prepared for the project to compare proposed water demand with existing and historical water demand on the project site, identify the current water supply, and groundwater conditions. The results of the water demand estimate will be incorporated into the EIR discussion. The EIR discussion will include review of the 1982 General Plan and North County Area Plan policies, and the Basin Management Plan and will identify potential impacts (beneficial or adverse). Mitigation measures will be presented as appropriate.

Wastewater Service

The project proposes to connect to the public sewer provided by PSMCSD for sewer collection and the City of Watsonville Wastewater Treatment Plant for sewage treatment and disposal. A portion of the project will need to be annexed into PSMCSD. This section of the EIR will address the volume of wastewater expected to be generated by the proposed project, the capacity of the existing and/or proposed lines, and the capacity of the wastewater treatment plant and its ability to adequately serve the project. The EIR analysis will identify potential impacts to related to wastewater service and present mitigation measures as appropriate.

Other Issues

Other issues not anticipated to potentially result in significant impacts will be briefly discussed in this section of the EIR.

Cumulative Impacts

As recommended by CEQA Guidelines section 15130 (b)(1)(B), the EIR will include a summary of projections contained in the 1982 General Plan and may include buildup of the Watsonville General Plan to form the cumulative projects scenario (i.e. buildup of the general plan). The primary focus of cumulative impacts will be on farmland conversion, flooding, traffic, and water supply. Air quality and greenhouse gas emissions cumulative impacts will be assessed, in accordance with air district guidance. The EIR will include an evaluation and determination as to whether the proposed project's impacts are cumulatively considerable.

Growth-Inducement

As required by the CEQA Guidelines the EIR will discuss the proposed project's potential for growth-inducing impacts.

Significant and Unavoidable Effects

Any impacts determined to be significant and unavoidable, as discussed in other sections of the EIR, will be summarized in this section of the EIR.

Alternatives

In accordance with CEQA Guidelines, the EIR will include analysis of a reasonable range of alternatives to the proposed project, or to the location of the project, which could feasibly attain

most of the basic objectives of the project while avoiding or substantially lessening any of the significant adverse environmental effects of the project. An evaluation of the comparative merits of the alternatives will be presented in the EIR.

PUBLIC SCOPING

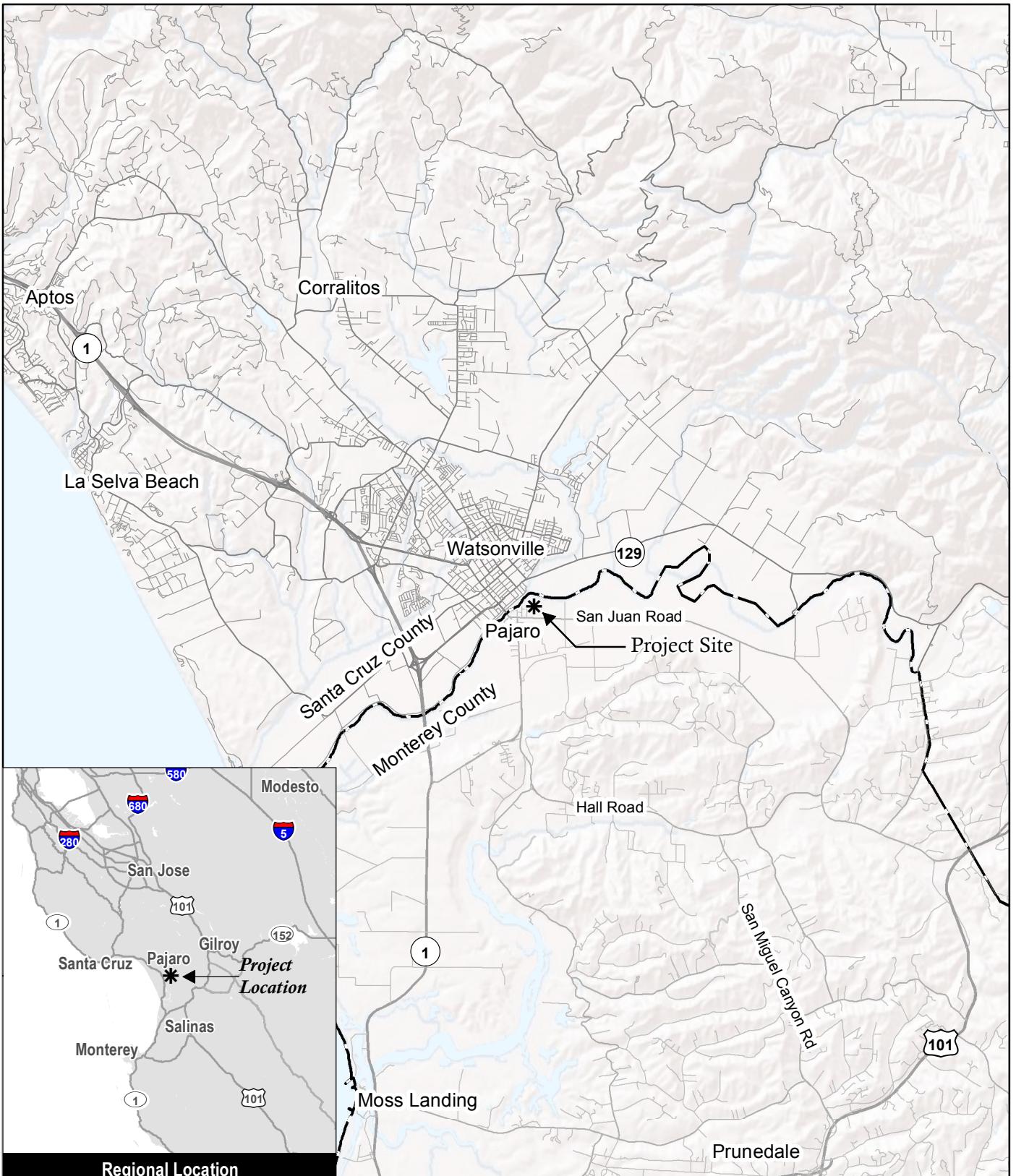
During the 30-day comment period, the County will hold a public scoping meeting on February 20, 2020 from 4 p.m. to 6 p.m. at Our Lady of the Assumption Church, 100 Salinas Road, Pajaro. The purpose of this meeting is to obtain comments from interested public agencies, interested members of the public and other organizations on the scope of the environmental issues to be addressed in the EIR.

ENVIRONMENTAL REVIEW PROCESS

Following completion of the 30-day Notice of Preparation public review period, the County of Monterey will incorporate relevant information into the Draft EIR, including results of technical studies. The Draft EIR will be circulated for public review and comment for the required 45-day public review period. All individuals and organizations that have requested notification, in writing, will be placed on a Notice of Availability list for the Draft EIR. In addition, the Draft EIR and related materials will be available for review on the County's website:

<https://www.co.monterey.ca.us/government/departments-i-z/resource-management-agency-rma-planning/current-major-projects>, at the Monterey County Free Library Pajaro Branch, 29 Bishop Street, Pajaro, and at the County of Monterey Resource Management Agency located at 1441 Schilling Pl, 2nd Floor, Salinas, CA, and County Clerk, located at the County Government Center at 168 West Alisal Street in Salinas. Following receipt of all written comments on the Draft EIR, the County of Monterey will prepare Responses to Comments as part of the Final EIR, which will be considered and acted upon by the Planning Commission. The County of Monterey will provide notification of future public meetings for this project to individuals that have requested to be included on the project interest list.

Should you have any questions or comments regarding this Notice of Preparation, please contact Mary Israel, Associate Planner, at 831-755-5025 or IsraelM@co.monterey.ca.us.



0 2 miles



Monterey/Santa Cruz
County Boundary

Source: ESRI 2019

Figure 1
Location Map

Miller Trust Commercial EIR Notice of Preparation

E

M

C



Legend

Project Boundary

Pajaro Redevelopment Area Boundary

Monterey/Santa Cruz County Boundary



0 300 feet

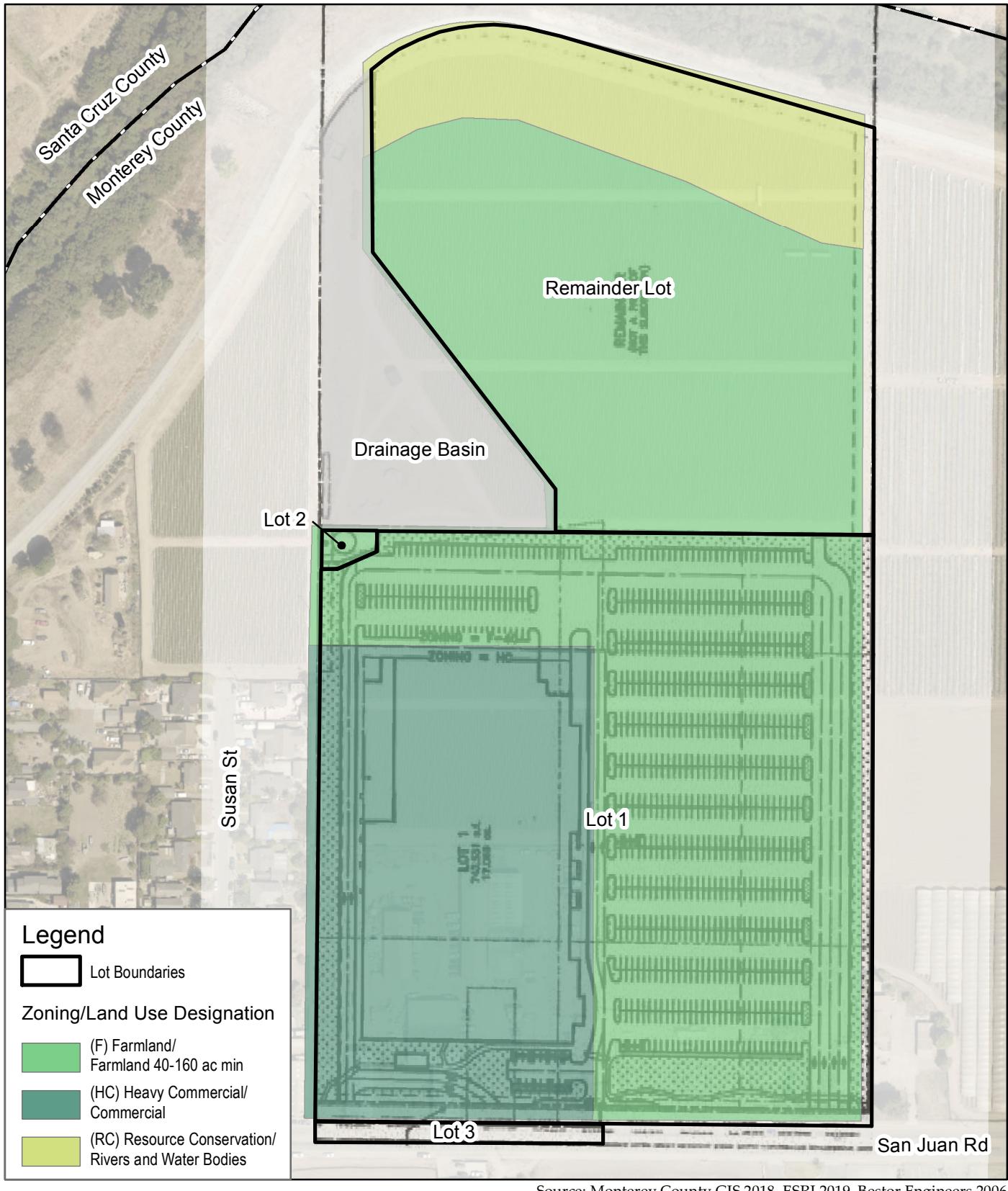
Source: Monterey County GIS 2018, ESRI 2019

Figure 2

Aerial Photograph

Miller Trust Commercial EIR Notice of Preparation

E M C



Source: Monterey County GIS 2018, ESRI 2019, Bestor Engineers 2006



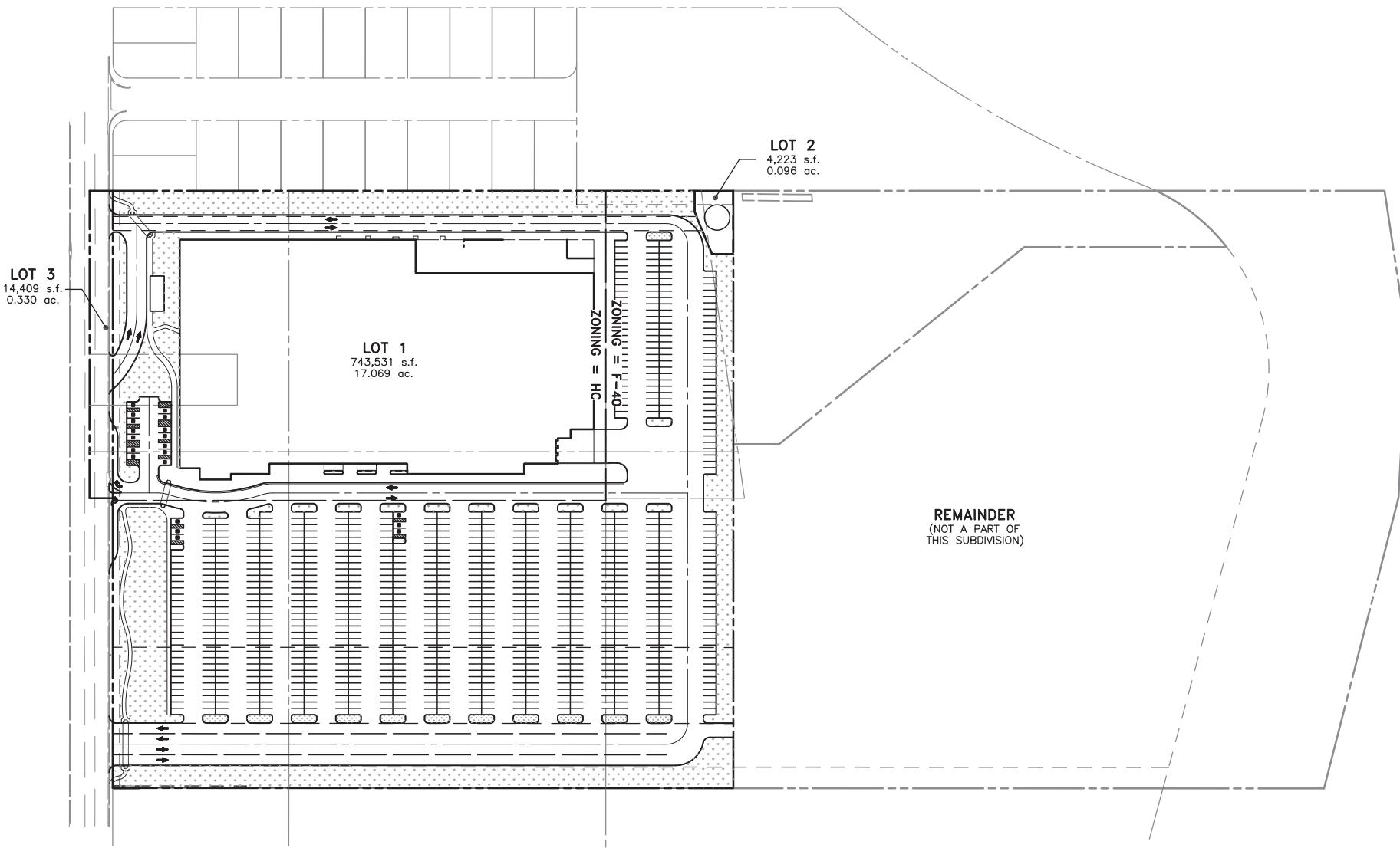
0 200 feet

E **M** **C**

Figure 3

Proposed Lot Configuration

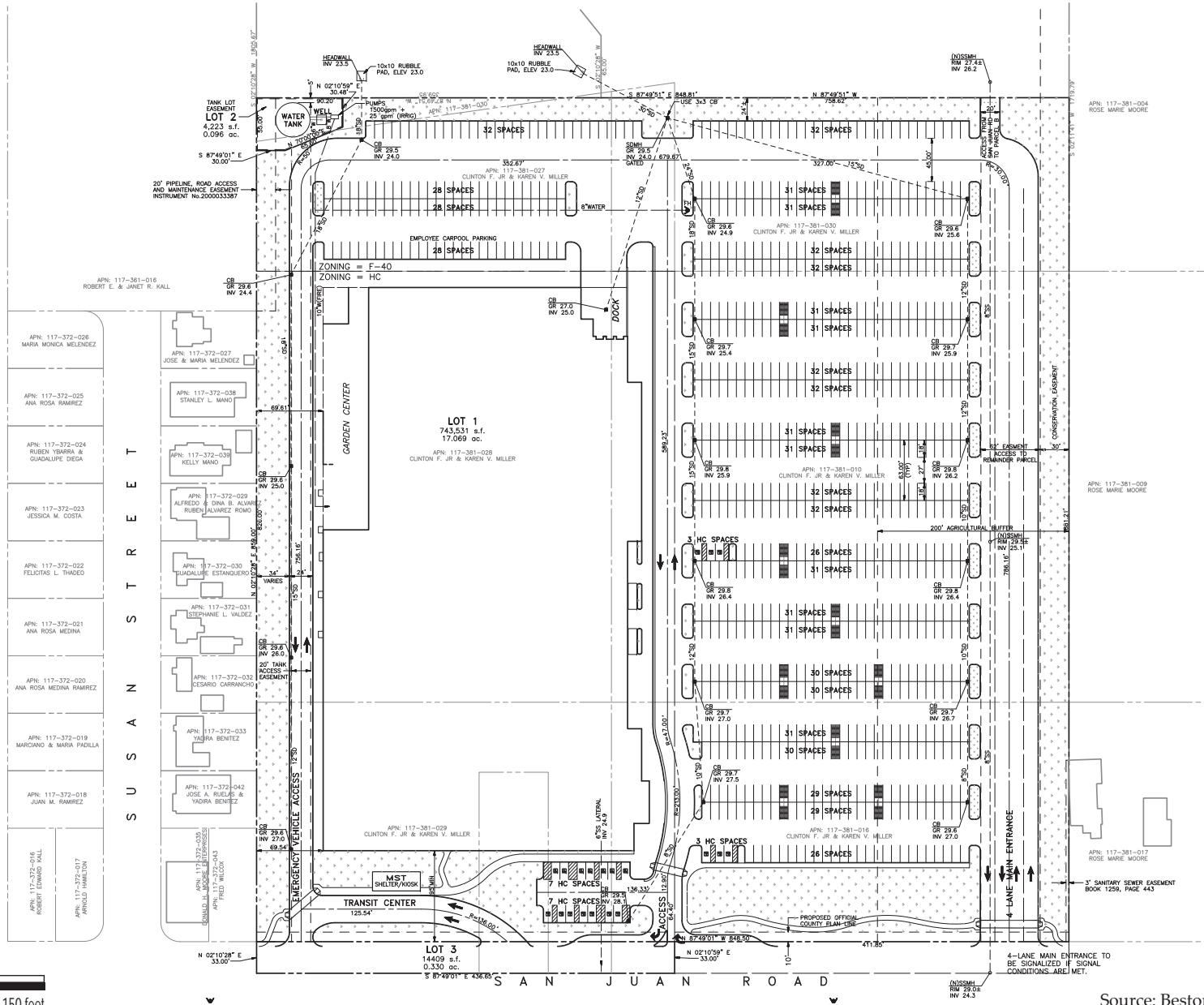
Miller Trust Commercial EIR Notice of Preparation



Source: Bestor Engineers, Inc. 2006

E M C

Figure 4
Preliminary Vesting Tentative Map
Miller Trust Commercial EIR Notice of Preparation



Source: Bestor Engineers, Inc. 2006

Figure 5
Proposed Commercial Project Site Plan
Miller Trust Commercial EIR Notice of Preparation

E

M

C

MONTEREY COUNTY RESOURCE MANAGEMENT AGENCY

Carl P. Holm, AICP, Director

LAND USE & COMMUNITY DEVELOPMENT | PUBLIC WORKS & FACILITIES | PARKS
1441 Schilling Place, South 2nd Floor
Salinas, California 93901-4527

(831)755-4800
www.co.monterey.ca.us/rma



Proyecto Comercial Miller Trust: Aviso de preparación de un Informe de Impacto Ambiental (EIR)

UBICACIÓN Y AMBITO DEL PROYECTO

El proyecto propuesto está ubicado en el 235 San Juan Road en una parte del Condado de Monterey no incorporado, en la comunidad de Pájaro, un lugar designado por el censo con ubicación en la orilla sur del Río Pájaro, aproximadamente a cinco millas al noreste de la desembocadura del río y la Bahía de Monterey. La comunidad de Pájaro está ubicada aproximadamente a media milla al sureste de la ciudad de Watsonville, aproximadamente a 12 millas al sureste de la comunidad de Aptos, aproximadamente a 12.5 millas al noroeste de la comunidad de Prunedale y aproximadamente a seis millas al noreste de la comunidad de Moss Landing. La Figura 1, Mapa de Ubicación, muestra la configuración regional del sitio del proyecto.

Condiciones existentes del sitio

El sitio del proyecto está compuesto por los números de parcela del asesor 117-381-010-000, 117-381-016-000, 117-381-027-000, 117-381-028-000, 117-381-029-000 y 117-381-030-000. El sitio del proyecto está compuesto de 29 acres que se ha utilizado históricamente para una variedad de propósitos, incluyendo la reparación y venta de maquinaria grande, una fábrica de prendas de vestir de la Segunda Guerra Mundial y, más recientemente, usos relacionados con la agricultura. Aproximadamente 4.6 acres del sitio están desarrollados con edificios de almacén y bodegas, una oficina y otros edificios y estructuras auxiliares asociados con el uso agrícola que también se encuentra el este sitio. Las estructuras y áreas de almacenamiento para el uso agrícola están ubicadas en la parte sur del sitio adyacente a San Juan Road. Las estructuras de sombra portátiles están presentes sobre los cultivos de moras en la esquina sureste de la parcela. El acceso a San Juan Road es proporcionado por un camino de entrada (driveway). La parte del sitio del proyecto sobre el cual ocurriría el desarrollo se encuentra en la llanura de inundación de 100 años del Río Pájaro, y el desarrollo del sitio está sujeto al cumplimiento de los estándares mínimos de protección contra inundaciones. La topografía del sitio general del proyecto es relativamente plana y el drenaje del sitio fluye generalmente hacia el sureste. Las condiciones existentes del sitio se presentan en la Figura 2, Fotografía aérea.

Usos del terreno alrededor

El sitio del proyecto está limitado por el Río Pájaro al norte, campos agrícolas y una residencia, al este, San Juan Road, varias residencias y usos agrícolas al sur, y un taller de reparación de automóviles, vecindario residencial y una instalación de cuenca de drenaje propiedad y operado por el condado de Monterey (número de parcela del asesor 117-381-031-000) hacia el oeste.

Plan general Designación y zonificación del uso del suelo

La solicitud para el proyecto propuesto fue considerada completa por el personal del Condado de Monterey el 14 de Julio del 2006 bajo el Plan General del Condado de Monterey de 1982 (Plan General de 1982); sin embargo, el proyecto se suspendió posteriormente debido a la recesión económica. En 2019, los solicitantes decidieron seguir adelante con el proyecto. Los impactos ambientales del proyecto propuesto están siendo evaluados de conformidad con el Plan General de 1982.

Las designaciones de uso de la tierra del Plan General de 1982 para el sitio del proyecto son Comercio Intenso (Heavy Comercial - 7.36 acres) y Tierras Agrícolas mínimo de 40 acres (Farmland/40 acre mínimo - 21.73 acres). El sitio del proyecto está ubicado dentro del Área de Planificación del Condado Norte, zona no costera; la porción de 7.36 acres del sitio está ubicada dentro de la Subárea del Proyecto de Reurbanización de Pájaro, como se explica en mayor detalle a continuación.

El sitio está dividido en zonas para usos comerciales y agrícolas intensivos. Los lotes propuestos y las designaciones de uso del suelo del plan general existente y las designaciones de zonificación se muestran en la Figura 3, Configuración de lote propuesta.

Plan de implementación para las áreas de reurbanización de Boronda y Castroville-Pájaro (Condado de Monterey 2010).

El sitio está en dentro del límite del Área de Oportunidad 3 identificada en el Plan de Apoyo al Desarrollo - Pajaro California, Volumen 1 (Agencia de Vivienda y Reurbanización del Condado de Monterey 2003), que es un componente de fondo de la Agencia de Reurbanización del Plan de Implementación del Condado de Monterey para las áreas de reurbanización de Boronda y Castroville-Pájaro (Condado de Monterey 2010) (plan de implementación de Pájaro). El área del plan de implementación de Pajaro se conocía originalmente como el Área de Reurbanización de Pajaro.

El 1 de Febrero del 2012 se disolvió la Agencia de Reurbanización del Condado de Monterey. La Junta de Supervisores del Condado de Monterey eligió servir como la Agencia Sucesora de la antigua Agencia de Reurbanización. Se formó una Junta de Supervisión de conformidad con la Ley del Estado y se reúne periódicamente para tomar las acciones requeridas por la Ley del Estado.

El plan inicial de la Agencia de Reurbanización para el área de Pájaro se adoptó en 1995, el segundo plan se adoptó en 2000 y el tercer plan se adoptó en 2005. Aunque la agencia de reurbanización y la ley de reurbanización de California ya no existen, la Junta de Supervisores del Condado de Monterey está la agencia sucesora autorizada para supervisar la implementación del plan de implementación de Pajaro. El plan de implementación de Pajaro es la cuarta versión del condado de un plan de reurbanización para la comunidad que cubre los años 2010-2015, y es el plan adoptado más actual que establece prioridades, metas, políticas y programas de reurbanización para la eliminación de la plaga y otras condiciones en la comunidad de Pajaro.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto propuesto incluye un Plan de Desarrollo General (General Development Plan), una subdivisión de terreno con un mapa tentativo (Vesting Tentative Map) de adquisición, desarrollo comercial, infraestructura de servicios nuevos y actualizados y mejoras fuera del sitio.

Subdivision de Terreno con un Mapa Tentativo de Adquisición

El mapa tentativo de adquisición propuesto volvería a subdividir la propiedad en cuestión de 29.1 acres para crear dos lotes para usar en el proyecto de desarrollo propuesto, con un total de 17.16 acres, un pequeño lote en el derecho de vía de San Juan Road de 0.33 acres, y una parcela

restante de aproximadamente 11.6 acres. Los lotes (consulte la Figura 3) que crearía el mapa tentativo de adquisición propuesto son los siguientes:

- Lote 1 (17.069 acres), para acomodar la parte comercial propuesta del sitio del Proyecto y el estacionamiento requerido;
- Lote 2 (0.096 acres), para acomodar un pozo de agua y una instalación de tanques para retener el riego y flujo de incendios en el Lote 1;
- Lote 3 (0.330 acres), que consiste en un terreno propiedad del solicitante sobre el cual se construyó San Juan Road. Esta tierra estaría dedicada al Condado y evitaría costos para el público de adquirir la propiedad; y
- Una parcela restante (Remainder Parcel) de 11.6 acres (no es parte del Proyecto comercial propuesto).

El mapa tentativo se presenta en la **Figura 4, Mapa provisional**

Plan de desarrollo general

El Plan General de Desarrollo establece los usos en el sitio del proyecto, las mejoras propuestas, la dedicación de tierras, el derecho de acceso a la propiedad (easements), la circulación en el sitio, la provisión de servicios públicos y las mejoras fuera del sitio. El lote 1 se desarrollaría con un edificio comercial de 189,092 pies cuadrados con centro de jardinería y un estacionamiento de 10.05 acres (área total 17.069 acres), el lote 2 consiste en un pozo y un tanque de almacenamiento para riego y flujo de incendios (0.096 acres) asociado con el desarrollo del Lote 1, y el Lote 3 incluye un transporte de derecho de vía de San Juan Road al Condado de Monterey (0.330 acres). La parcela restante de 11.6 acres se identifica en el mapa tentativo de adquisición, pero no se propone ningún desarrollo en este lote.

Excavación o Movimiento de Tierra (Grading) Todos los edificios y áreas pavimentadas en el frente del sitio (Lote 1) serían demolidos y las líneas de servicios públicos temporalmente limitadas. Todas las áreas de los lotes 1 y 2 propuestos se calificarán para acomodar las mejoras de desarrollo comercial propuestas.

Desarrollo comercial

El desarrollo comercial propuesto se ubicaría en el Lote 1, con el edificio comercial ubicado en el lado oeste del Lote 1. El edificio comercial propuesto ocuparía la porción del Lote 1 que se encuentra dentro del Área de Reurbanización de Pájaro (consulte la Figura 2) y eso se divide en zonas para usos comerciales intensos. Se propone estacionar en la parte trasera y este del edificio de la nueva tienda en terrenos divididos en zonas para usos agrícolas. El plan de sitio propuesto se ilustra en la Figura 5, Proyecto de Plan de Sitio del Proyecto Comercial.

Emplazamiento y blindaje de edificios

El eje largo del edificio rectangular estaría orientado perpendicularmente a San Juan Road; la distancia entre el frente del edificio y San Juan Road sería de aproximadamente 95 pies; La distancia entre el lado oeste del edificio y las propiedades residenciales contiguas en la calle Susan sería de aproximadamente 60 pies. Se propone una barrera de protección del paisaje (landscape buffer) y una pared de blindaje en el lado oeste del edificio para proporcionar blindaje a los residentes de las propiedades adyacentes. La altura propuesta del edificio sería de 28 pies para gran parte de la longitud del edificio, incluido un parapeto de techo que protegería los equipos mecánicos de la azotea. La parte del edificio más cercana a San Juan Road tendría 34 pies de alto cerca de la entrada del cliente. La distancia propuesta entre el lado norte del edificio y el dique del río Pájaro es de aproximadamente 475 pies.

Plan conceptual del paisaje (Landscaping Plan)

Se propone eliminar seis árboles ornamentales no nativos que incluyen: dos aguacates, un chabacano, un nogal inglés, un acebo y un abeto. El proyecto propuesto incluye un plan de paisajismo que utiliza plantaciones tolerantes y resistentes a la sequía y usar el método de riego no potable como medida de conservación para minimizar el uso del agua. El concepto de paisaje proporciona un blindaje para las áreas de construcción y el estacionamiento. El plan de paisaje incluye algunas notas generales sobre la luminosidad de la iluminación exterior, la altura dellos postes de luz, la ubicación y el blindaje.

Acceso y estacionamiento

Se proponen cuatro puntos de entrada de vehículos desde San Juan Road. La entrada principal consistiría en cuatro carriles (dos de entrada y dos de salida) cerca del límite este del sitio, y puede ser señalizada. Esta entrada también proporcionaría acceso a la parcela restante al norte. Se propone un segundo camino de entrada solo a la derecha cerca del punto medio de la fachada del sitio; una parada de tránsito con acceso de entrada y salida está ubicada entre el lado sur del nuevo edificio y San Juan Road; El acceso de emergencia para vehículos se proporciona en el lado oeste del edificio. Los muelles de carga se encuentran en la esquina noreste del nuevo edificio cerca de la parte trasera del lote 1; las entregas de camiones usarían el acceso de cuatro carriles a lo largo del lado oeste del estacionamiento propuesto. Todos los puntos de acceso al Lote 1 y al Lote 2 utilizarían San Juan Road.

El proyecto propuesto proporcionaría 870 espacios de estacionamiento, incluidos 28 espacios de uso compartido para empleados y 20 espacios accesibles para discapacitados ubicados cerca de las entradas del edificio. El estacionamiento para el edificio comercial se proporcionaría en un estacionamiento de superficie en los lados este y norte del edificio en el Lote 1. Se espera que el uso comercialatraiga a unos 5,000 clientes por día. El Plan General de Desarrollo alentaría la reducción de millas recorridas en vehículos al sitio del proyecto a través de las siguientes características del proyecto:

- parada de tránsito con un refugio para peatones entre el edificio y San Juan Road;
- 28 espacios de viaje compartido para empleados para alentar a los empleados a compartir viajes;
- bastidores de bicicletas adyacentes al frente del edificio;
- mejoras en las aceras que se conectan a las aceras existentes al oeste del sitio del Proyecto;
y
- Servicios en la tienda, incluido un cajero automático y servicio de comida.

Infraestructura de servicios públicos

El sitio del Proyecto tiene líneas existentes de agua y alcantarillado; sin embargo, se requerirán mejoras en el drenaje de aguas pluviales y la supresión de incendios en el sitio del Proyecto. Todas las nuevas líneas de servicios públicos, incluidas las líneas aéreas de servicios públicos, se colocarían bajo tierra. Una parte del proyecto deberá anexarse a El Distrito de Servicios Comunitarios Pajaro “Sunny Mesa” (Pajaro Sunny Mesa Community Services District, PSMCSD). El pozo propuesto ubicado en el Lote 2 proporcionaría agua no potable para riego y flujo de incendios. Lote 2 se mejoraría con un tanque de almacenamiento suficiente para satisfacer esta necesidad y líneas de distribución que conducen al Lote 1.

Las aguas pluviales se capturarían de los edificios y estacionamientos en el Lote 1 y se transportarían a la cuenca de drenaje existente del Condado, que se encuentra al norte del Lote 1 propuesto. La profundidad de la cuenca se incrementaría en aproximadamente cuatro pies para crear una capacidad suficiente para manejar aguas pluviales del Lote 1. Los suelos excavados de la cuenca se utilizarían para elevar la elevación del sitio del Proyecto sobre la zona de inundación de 100 años de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias. La tubería existente y los derechos de acceso a la cuenca de drenaje propiedad del Condado permanecerían en vigencia con

el acceso de vehículos provisto a través de una carretera agrícola existente en la parcela restante que sería accesible desde una extensión de entrada cerca de la esquina noreste del lote 1. El derecho existente de la línea de alcantarillado a la propiedad contigua al este permanecería en su lugar dentro de un derecho de conservación propuesta de 30 pies de ancho que corre de norte a sur a lo largo del lado este de todo el sitio.

Mejoras fuera del sitio

Como se explicó anteriormente, el Proyecto propuesto profundizaría la cuenca de drenaje existente del Condado de Monterey ubicada al norte del Lote 1 propuesto para acomodar las aguas pluviales del sitio. Se construirán nuevos cortes de acera, aceras y entradas de vehículos, instalaciones de drenaje de agua, alcantarillado y tormentas y subterráneos de mejoras en la línea de transmisión aérea, a lo largo de la fachada del Proyecto en San Juan Road. Se proporcionarían farolas a lo largo de las fachadas de acuerdo con los requisitos del Condado para mejoras en la infraestructura de servicios públicos en Pájaro. El Proyecto propuesto incluye una solicitud para anexar las mejoras propuestas a la infraestructura de servicios públicos del Proyecto en el distrito de servicios públicos del Área de Reurbanización de Pájaro si aún no se encuentra dentro del distrito de servicios públicos, de modo que la clandestinidad de los servicios públicos a lo largo de la fachada del Proyecto pueda calificar para programas de financiamiento a través del Condado de Monterey.

POSIBLES EFECTOS AMBIENTALES

El Condado ha determinado que se prepare un EIR para evaluar los impactos físicos ambientales directos e indirectos resultantes del proyecto propuesto. Por lo tanto, el Condado preparará un EIR. De acuerdo con la sección 15125 (d) de las Directrices de CEQA, este EIR incluirá la identificación y discusión de inconsistencias entre el proyecto propuesto y el Plan General de 1982, y otros planes específicos y regionales. La solicitud para el proyecto propuesto fue considerada completa por el personal del Condado de Monterey el 14 de Julio del 2006, bajo el Plan General de 1982; sin embargo, el proyecto se suspendió posteriormente debido a la recesión económica. En 2019, los solicitantes decidieron seguir adelante con el proyecto. La discusión del EIR incluirá un análisis de coherencia de políticas para el Plan General de 1982 y el Plan del Área del Condado Norte (1985).

Los tipos de efectos ambientales probables y el alcance del análisis asociado con la construcción e implementación del proyecto propuesto se resumen a continuación.

Estética

El proyecto propuesto alteraría el carácter visual existente del sitio del proyecto. Se requerirá que el proyecto establezca y alcance estándares de rendimiento para los niveles de luz en la línea de la propiedad para determinar los impactos de la luz y el deslumbramiento, particularmente en el área ribereña del Río Pajaro, el vecindario residencial adyacente al oeste y el tráfico en *San Juan Road*. El solicitante ha preparado simulaciones fotográficas y se está preparando una evaluación de impacto visual para evaluar los efectos en los recursos visuales. Los resultados de la evaluación del impacto visual se incorporarán a la discusión del EIR, que examinará el carácter visual existente y propuesto y la calidad de las cuencas públicas y el sitio del proyecto, identificar grupos de espectadores sensibles y la duración de las exposiciones. Esta sección del EIR identificará los posibles impactos en los recursos visuales y presentará medidas de mitigación para reducir los impactos identificados a un nivel menos que significativo.

Agricultura

El proyecto propuesto convertiría las tierras de cultivo principales en un uso urbano. El EIR incluirá una revisión del Plan General del Condado de Monterey (1982) y el Plan del Área del Condado del Norte para las políticas aplicables, e identificará los tipos de suelo, los cultivos existentes y el suministro de agua, y cuantificará la pérdida de tierras agrícolas principales utilizando los datos del Programa de Mapeo del Departamento de Conservación de California Tierras Agrícolas Importantes La discusión abordará la conversión de campos de cultivo principales y abordará si el proyecto entraría en conflicto con la zonificación existente para uso agrícola o con un contrato de la Ley Williamson. El análisis EIR identificará los posibles impactos en los recursos agrícolas y presentará medidas de mitigación según corresponda.

Calidad del aire

El sitio propuesto está ubicado en la Cuenca del Aire de la Costa Central Norte, que está bajo la jurisdicción del Distrito de Recursos Aéreos de la Bahía de Monterey (distrito aéreo). El proyecto propuesto daría como resultado un aumento en las emisiones de criterios de aire durante sus operaciones, principalmente a través de nuevos viajes de vehículos generados por el desarrollo del sitio del proyecto. También se generarían emisiones durante la construcción del proyecto propuesto. Esta sección del EIR incluirá la cuantificación y evaluación de los impactos de la calidad del aire del proyecto utilizando el Condado de Monterey y los planes de gestión de la calidad del aire del distrito aéreo y los documentos de orientación de CEQA. El modelado se llevará a cabo utilizando el Modelo de Estimador de Emisiones de California (CalEEMod) para proporcionar una estimación de los criterios de emisiones de contaminantes atmosféricos en función del tipo de desarrollo y la capacidad del proyecto propuesto. Se abordarán los impactos tanto en la construcción como en la operación, y los resultados del modelado se incorporarán al EIR. La discusión de EIR también evaluará la consistencia del proyecto propuesto con los planes de calidad del aire aplicables. Esta sección del EIR identificará los posibles impactos en la calidad del aire y se desarrollarán medidas de mitigación según sea apropiado para abordar los posibles impactos que afectan la calidad del aire.

Recursos biológicos

El sitio del proyecto está completamente perturbado, ya sea por la producción agrícola en las parcelas de la zona F / 40 o por el desarrollo relacionado con la granja en las parcelas de la zona comercial intensa. Se propone eliminar seis árboles ornamentales no nativos que incluyen: dos aguacates, un chabacano, un nogal inglés, un acebo y un abeto.

Se realizará un estudio de campo de los recursos biológicos a nivel de reconocimiento del sitio del proyecto para (1) identificar las principales comunidades de plantas presentes; (2) evaluar el potencial de especies y hábitats de estatus especial, corredores de movimiento de vida silvestre, humedales / vías fluviales jurisdiccionales, árboles regulados y otros recursos biológicos importantes que ocurran; e (3) identificar y mapear cualquier ubicación observada de especies y / o hábitats de estado especial. Esta sección del EIR describirá los hábitats existentes y las especies de plantas y animales que se encuentran en el área del proyecto, y la ocurrencia y / o potencial de especies de estatus especial y sus hábitats. Se prepararán mapas que ilustren los tipos de hábitat y la ubicación de las especies de estado especial que se encuentran en el área del proyecto, si es necesario. El análisis EIR identificará los posibles impactos en los recursos biológicos y presentará medidas de mitigación según corresponda.

Recursos culturales

El sitio del proyecto está ubicado dentro de un área de Alta Sensibilidad Arqueológica. Se preparó un informe preliminar de reconocimiento arqueológico y una evaluación histórica de fase uno para el proyecto utilizando los criterios de revisión del Condado de Monterey. Los informes concluyeron que no hay evidencia de recursos arqueológicos subterráneos presentes en

el sitio y que los edificios de la era histórica en la propiedad no cumplen con los criterios nacionales, estatales o locales para recursos históricos significativos.

La sección de recursos culturales del EIR también abordará los recursos culturales tribales. El análisis EIR identificará los posibles impactos en los recursos culturales, incluidos los recursos culturales tribales, y presentará medidas de mitigación según corresponda.

Energía

Las tres fuentes principales de consumo de energía del proyecto propuesto serán el uso de combustible en vehículos que viajan hacia y desde el sitio del proyecto, el uso de gas natural y el uso de electricidad en los edificios que se proponen ahí y para otros usos auxiliares como la iluminación. . La demanda energética del uso de gas natural y electricidad en la construcción del proyecto propuesto se modelará en "CalEEMod." Los datos de millas recorridas de vehículos (VMT) generados a través de CalEEMod sirven como un proxy general de la magnitud del consumo de combustible para el transporte. El VMT asociado con el proyecto propuesto se introducirá en el modelo de Factores de Emisiones (EMFAC) para cuantificar la demanda de combustible que resultaría del desarrollo del proyecto propuesto. Esta discusión incluirá una descripción general del estándar de revisión para la evaluación de los efectos energéticos del proyecto, una descripción general de la legislación y las reglamentaciones estatales relacionadas y la cuantificación de la demanda energética del proyecto propuesto. Las medidas de mitigación que resultan en un consumo de energía reducido, si lo hay, así como cualquier medida propuesta por el solicitante que reduzca el consumo de energía se identificarán en esta sección de EIR.

Geología y suelos

Se ha preparado un informe de investigación geotécnica para el proyecto. Las conclusiones de ese informe de investigación se incorporarán a la discusión del EIR sobre los impactos relacionados con la geología y los suelos. De particular preocupación es la presencia de suelos arcillosos superficiales débiles que pueden causar un asentamiento excesivo bajo las cargas de construcción propuestas, y el potencial de licuefacción en el área de construcción propuesta. Esta sección del EIR proporcionará una descripción general de las condiciones geológicas y de los suelos del sitio del proyecto, utilizará la información disponible del informe geológico específico del sitio e identificará cualquier peligro geológico potencial asociado. El análisis EIR identificará los posibles impactos relacionados con la geología y los suelos y presentará medidas de mitigación según corresponda.

Emisiones de gases de efecto invernadero

El sitio del proyecto está ubicado dentro de la jurisdicción del Distrito de Recursos Aéreos de la Bahía de Monterey. Hasta la fecha, el distrito aéreo no ha adoptado la guía CEQA para el análisis de los efectos de los gases de efecto invernadero (GEI) de los proyectos de uso de la tierra (por ejemplo, umbrales numéricos de importancia), ni ha preparado un plan calificado de reducción de GEI para uso / referencia por parte de las agencias locales. Por lo tanto, se desarrollará un umbral de importancia (threshold of significance). El umbral de importancia se basará en la población de servicios y reflejará la metodología actual para definir un umbral de importancia que considere la jurisprudencia reciente de CEQA, incluido el caso "Newhall". El umbral se basará en el objetivo de reducción de emisiones a nivel estatal para 2030 de 40 por ciento por debajo de los niveles de 1990 definidos en SB 32, el empleo y la población proyectados a nivel estatal (población de servicios) en el año de construcción del proyecto propuesto, y en los volúmenes de emisiones de los sectores de uso de la tierra incluidos en el inventario de emisiones de GEI de 1990 de California.

Las emisiones de GEI generadas por las actividades de construcción del proyecto y las operaciones anuales del proyecto se cuantificarán utilizando CalEEMod en función de los tipos de desarrollo y la capacidad de desarrollo del proyecto propuesto. Las emisiones de GEI de

referencia de las actividades existentes en el sitio del proyecto también se calcularán utilizando CalEEMod. Esta sección comparará la tasa de emisiones del proyecto propuesto con el umbral de importancia para determinar si el proyecto propuesto podría tener un impacto significativo en los volúmenes de emisiones de GEI. El análisis EIR identificará los posibles impactos de las emisiones de GEI y presentará medidas de mitigación según corresponda.

Materiales peligrosos y la seguridad

El sitio del proyecto puede contener sustancias potencialmente peligrosas relacionadas con el uso agrícola del sitio. Esta sección incluirá una discusión de los hallazgos de la Evaluación del Sitio Ambiental de Fase I preparada para el proyecto e identificará los peligros y materiales peligrosos que pueden resultar en impactos significativos. El análisis EIR identificará los posibles impactos, si los hay, y presentará medidas de mitigación según corresponda.

Hidrología y Calidad del Agua

El EIR abordará los problemas de las aguas subterráneas y superficiales. El sitio del proyecto se encuentra adyacente al Río Pájaro y se encuentra dentro de la llanura de inundación de 100 años del río. Se está preparando un análisis hidrológico y los resultados se incorporarán al EIR. Esta sección del EIR analizará los posibles impactos relacionados con la calidad del agua y las descargas de desechos que pueden afectar la calidad de las aguas superficiales o subterráneas, el suministro y la recarga de aguas subterráneas, los cambios en el drenaje o el aumento de las superficies impermeables que pueden provocar inundaciones dentro y fuera del sitio, erosión, fuentes adicionales de escorrentía contaminada, exceden la capacidad de los sistemas de drenaje existentes o planificados, impiden o redirigen los flujos de inundación y liberan contaminantes debido a la inundación del sitio del proyecto durante un evento de inundación. La discusión incluirá un análisis de la factibilidad y los efectos de profundizar una cuenca adyacente de detención de aguas pluviales del Condado de Monterey para acomodar la escorrentía relacionada con el proyecto. El EIR incluirá un análisis de la contribución del proyecto a las inundaciones acumulativas y a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas. El análisis EIR identificará los posibles impactos a la hidrología y la calidad del agua y presentará medidas de mitigación según corresponda.

Ruido

Esta sección del EIR analizará los niveles de ruido que podrían ser producidos por los usos comerciales propuestos, ya que pueden afectar los usos adyacentes, sensibles al ruido. Esta sección también analizará los posibles cambios relacionados con el proyecto en la exposición al ruido del tráfico en las carreteras a lo largo de las carreteras cercanas o adyacentes al sitio del proyecto, así como cuantificará los niveles de ruido y / o vibración que probablemente ocurrirían durante la construcción del proyecto. Se identificarán los receptores sensibles al ruido que podrían estar sujetos a niveles de ruido o vibración que excedan los estándares de ruido aplicables o los umbrales CEQA durante la construcción. Se está preparando un análisis acústico, cuyos resultados se incorporarán a esta sección del EIR. El análisis EIR identificará posibles impactos relacionados con el ruido y presentará medidas de mitigación según corresponda.

Servicios públicos

Esta sección del EIR analizará cómo el proyecto propuesto afectaría la provisión de servicios públicos, y si serán necesarias instalaciones físicas nuevas o ampliadas para atender el proyecto. El análisis EIR identificará los posibles impactos y presentará medidas de mitigación según corresponda.

Transporte y Circulación

De conformidad con la Sección 21.64.250 del Código del Condado de Monterey, se ha preparado un Plan de reducción de viaje de instalaciones que se incorporará a la discusión del EIR. Se está preparando un estudio de tráfico para abordar los impactos del desarrollo siguiendo la Guía del Condado de Monterey para la Preparación de Estudios de Impacto de Tráfico (2014) y la versión más reciente de la Guía de Caltrans para la Preparación de Estudios de Impacto de Tráfico. El estudio de tráfico evaluará las condiciones existentes, de fondo y acumulativas con y sin el proyecto para las siguientes intersecciones y segmentos de carretera:

Intersecciones de estudio

1. Lincoln Street / Lake Avenue;
2. Lincoln Street / East Beach Street;
3. Lincoln Street / Riverside Drive;
4. Main Street / Freedom Boulevard (State Route 152);
5. Main Street / Lake Street (State Route 152);
6. Main Street / West Beach Street;
7. Main Street / Riverside Drive (State Route 129);
8. Riverside Drive (State Route 129) / Walker Street;
9. Porter Drive / San Juan Road;
10. Porter Drive / Salinas Road;
11. Salinas Road / San Juan Road;
12. Salinas Road / Elkhorn Road;
13. Salinas Road / Cabrillo Highway (State Route 1);
14. Elkhorn Road / Hall Road; and
15. San Miguel Canyon Road / San Juan Road.

Segmentos de carretera

1. Cabrillo Highway (SR 1), Sur de Salinas Road;
2. Salinas Road, Norte de Elkhorn Road;
3. Salinas Road, Este de Maranatha Drive;
4. Elkhorn Road, Sur de Hudson Landing Road;
5. San Juan Road, Oeste de San Miguel Canyon Road and
6. Riverside Road, Este de Murphy Road.

El EIR incorporará los resultados del estudio de tráfico y evaluará los posibles impactos del tráfico a corto plazo (construcción) y operativo generado por el proyecto propuesto. El análisis

EIR identificará los posibles impactos relacionados con el transporte y presentará medidas de mitigación según corresponda.

Servicio de agua

El sitio del proyecto está ubicado dentro de la Subárea Pájaro del Condado de North Monterey. Históricamente, la cuenca de agua subterránea experimenta sobregiro e intrusión de agua de mar. La Agencia de Gestión del Agua del Valle de Pájaro ha completado tres proyectos que trabajan juntos para ayudar a reducir el sobregiro, retrasar la intrusión de agua de mar y mejorar y proteger la calidad del agua en toda la cuenca de agua subterránea. El proyecto propone utilizar agua potable del Distrito de Servicios Comunitarios Pajaro-Sunny Mesa (PSMCSD) para el edificio comercial. Se utilizará un nuevo pozo en el sitio para la extinción de incendios y el riego del paisaje. Esta sección del EIR discutirá la demanda de agua del proyecto y la comparará con la capacidad de suministro regional. Se está preparando una estimación de la demanda de agua para el proyecto para comparar la demanda de agua propuesta con la demanda de agua existente e histórica en el sitio del proyecto, e identificar las condiciones actuales de suministro de agua y agua subterránea. Los resultados de la estimación de la demanda de agua se incorporarán a la discusión de EIR. La discusión de EIR incluirá la revisión del Plan General del Condado de Monterey (1982) y las políticas del Plan del Área del Condado Norte, y el Plan de Manejo de la Cuenca e identificará los posibles impactos (beneficiosos o adversos). Las medidas de mitigación se presentarán según corresponda.

Servicio de aguas residuales

El proyecto propone conectarse al alcantarillado público provisto por PSMCSD para la recolección de alcantarillado y la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de la Ciudad de Watsonville para el tratamiento y disposición de aguas residuales. Una parte del proyecto deberá anexarse a PSMCSD. Esta sección del EIR abordará el volumen de aguas residuales que se espera que genere el proyecto propuesto, la capacidad de las líneas existentes y / o propuestas, y la capacidad de la planta de tratamiento de aguas residuales y su capacidad para servir adecuadamente el proyecto. El análisis EIR identificará los posibles impactos relacionados con el servicio de aguas residuales y presentará medidas de mitigación según corresponda.

Otros asuntos

En esta sección del EIR se analizarán brevemente otros problemas que no se prevé que puedan tener un impacto significativo.

Impactos acumulativos

Según lo recomendado por la sección 15130(b)(1)(B) de las Directrices de CEQA, el EIR incluirá un resumen de las proyecciones contenidas en el Plan General del Condado de Monterey de 1982 y puede incluir la construcción del Plan General de Watsonville para formar el escenario de proyectos acumulativos; es decir, desarrollo del plan general. El foco principal de los impactos acumulativos estará en la conversión de tierras agrícolas, inundaciones, tráfico y suministro de agua. Se evaluarán los impactos acumulativos de la calidad del aire y las emisiones de gases de efecto invernadero, de acuerdo con la orientación del distrito aéreo. El EIR incluirá una evaluación y determinación sobre si los impactos del proyecto propuesto son acumulativos considerables.

Inducción del desarrollo

Según lo requerido por las Directrices CEQA, el EIR discutirá el potencial del proyecto propuesto para generar impactos que induzcan el desarrollo.

Efectos significativos e inevitables

Cualquier impacto que se determine que es significativo e inevitable, como se discutió en otras secciones del EIR, se resumirá en esta sección del EIR.

Alternativas

De acuerdo con los lineamientos de CEQA, el EIR incluirá el análisis de un rango razonable de alternativas al proyecto propuesto, o a la ubicación del proyecto, que podrían alcanzar de manera factible la mayoría de los objetivos básicos del proyecto evitando o disminuyendo sustancialmente cualquiera de los efectos ambientales adversos significativos del proyecto. En el EIR se presentará una evaluación de los méritos comparativos de las alternativas.

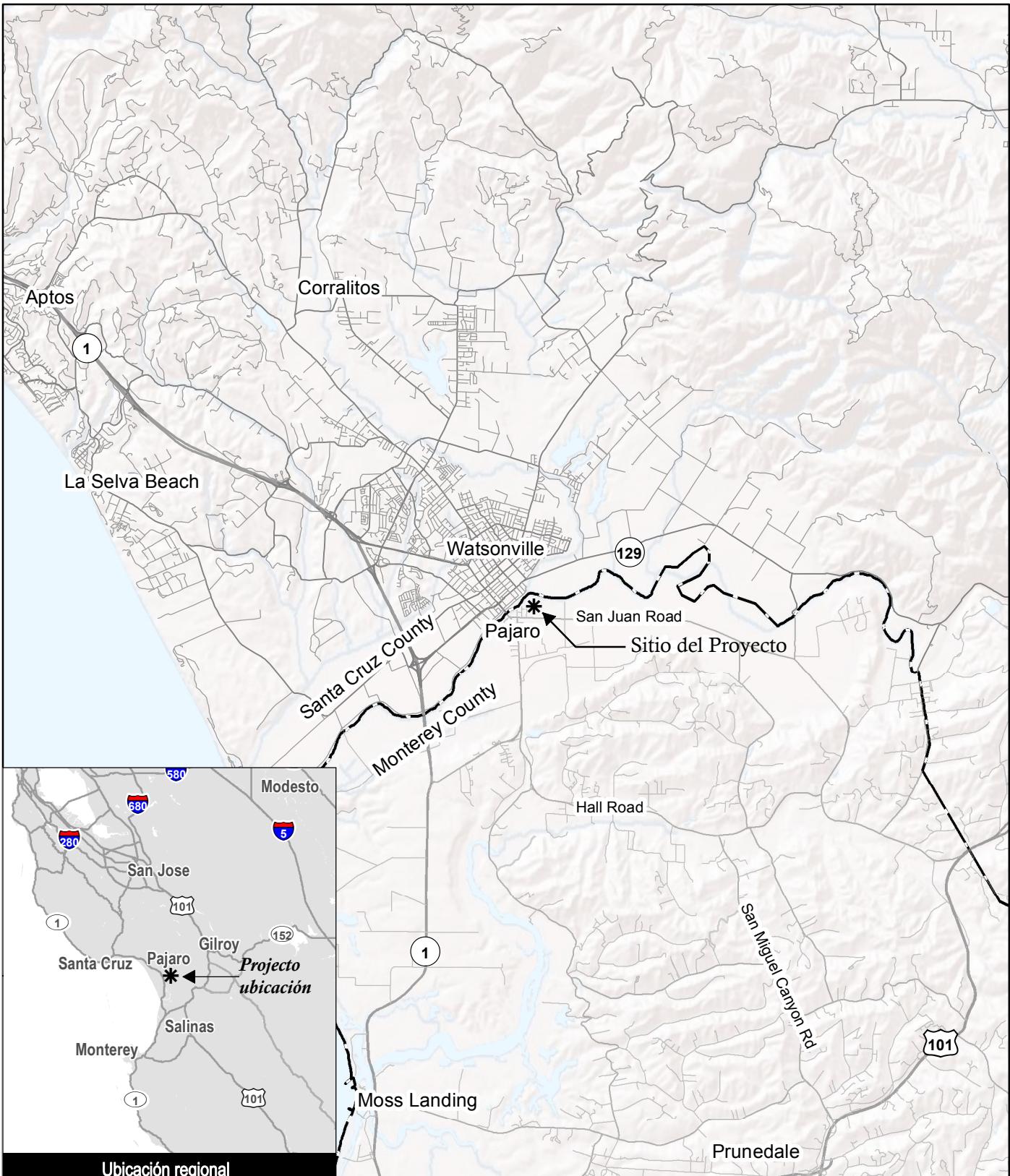
ALCANCE PÚBLICO

Durante el período de comentarios de 30 días, el Condado llevará a cabo una reunión pública de alcance el **20 de Febrero del 2020 a partir de las 4 p.m. a las 6 p.m. en la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción, 100 Salinas Road, Pajaro**. El propósito de esta reunión es obtener comentarios de agencias públicas interesadas, miembros interesados del público y otras organizaciones sobre el alcance de los problemas ambientales que se abordarán en el EIR.

PROCESO DE REVISIÓN AMBIENTAL

Luego de completar el período de revisión pública de 30 días del Aviso de Preparación (Notice of Preparation), el Condado de Monterey incorporará información relevante en el Borrador del EIR (Draft EIR), incluidos los resultados de los estudios técnicos. El borrador del EIR se distribuirá para revisión pública y comentarios durante el período de revisión pública de 45 días requerido. Todas las personas y organizaciones que hayan solicitado notificación, por escrito, se incluirán en una lista de Aviso de disponibilidad para el Borrador de EIR. Además, el Borrador de EIR y los materiales relacionados estarán disponibles para su revisión (en inglés) en el sitio web del Condado y en la sucursal de la biblioteca gratuita del Condado de Monterey Pajaro, 29 Bishop Street, Pajaro, y en la Agencia de Administración de Recursos del Condado de Monterey (Monterey County Resource Management Agency) ubicada en 1441 Schilling Pl., segundo piso, Salinas, CA, y el secretario del condado, ubicado en el Centro de Gobierno del Condado (Monterey County Government Center) en 168 West Alisal Street en Salinas. Luego de recibir todos los comentarios escritos sobre el EIR preliminar, el Condado de Monterey preparará las Respuestas a los Comentarios como parte del EIR final, que será considerado y actuado por la Comisión de Planificación (Monterey County Planning Commission). El Condado de Monterey notificará las futuras reuniones públicas de este proyecto a las personas que hayan solicitado ser incluidas en la lista de interesados en el proyecto.

Si tiene alguna pregunta o comentario con respecto a este aviso de preparación, comuníquese con Mary Israel, Planificadora del proyecto, al 831-755-5025 o por correo electrónico a IsraelM@co.monterey.ca.us.



0 2 millas



Monterey/Santa Cruz
Límites del Condados

Source: ESRI 2019

1. Mapa de Localización

E

M

C



Legend

límite del proyecto

Pajaro límite de área de reurbanización

Monterey/Santa Cruz Límite del condados



0 300 pies

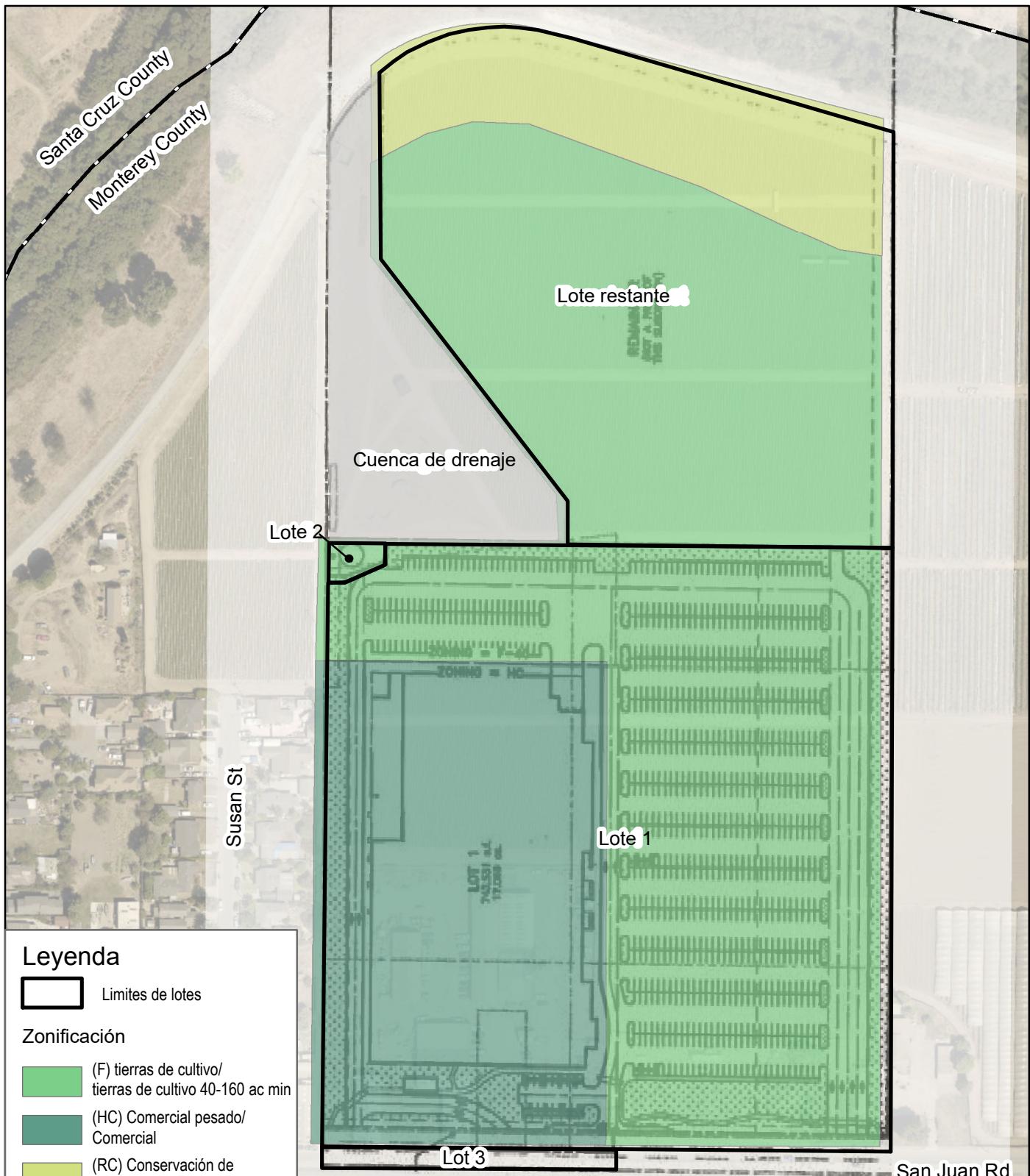
Source: Monterey County GIS 2018, ESRI 2019

Figure 2

Fotografía Aérea

Miller Trust Comercial EIR Aviso de Preparación

E M C



Source: Monterey County GIS 2018, ESRI 2019, Bestor Engineers 2006



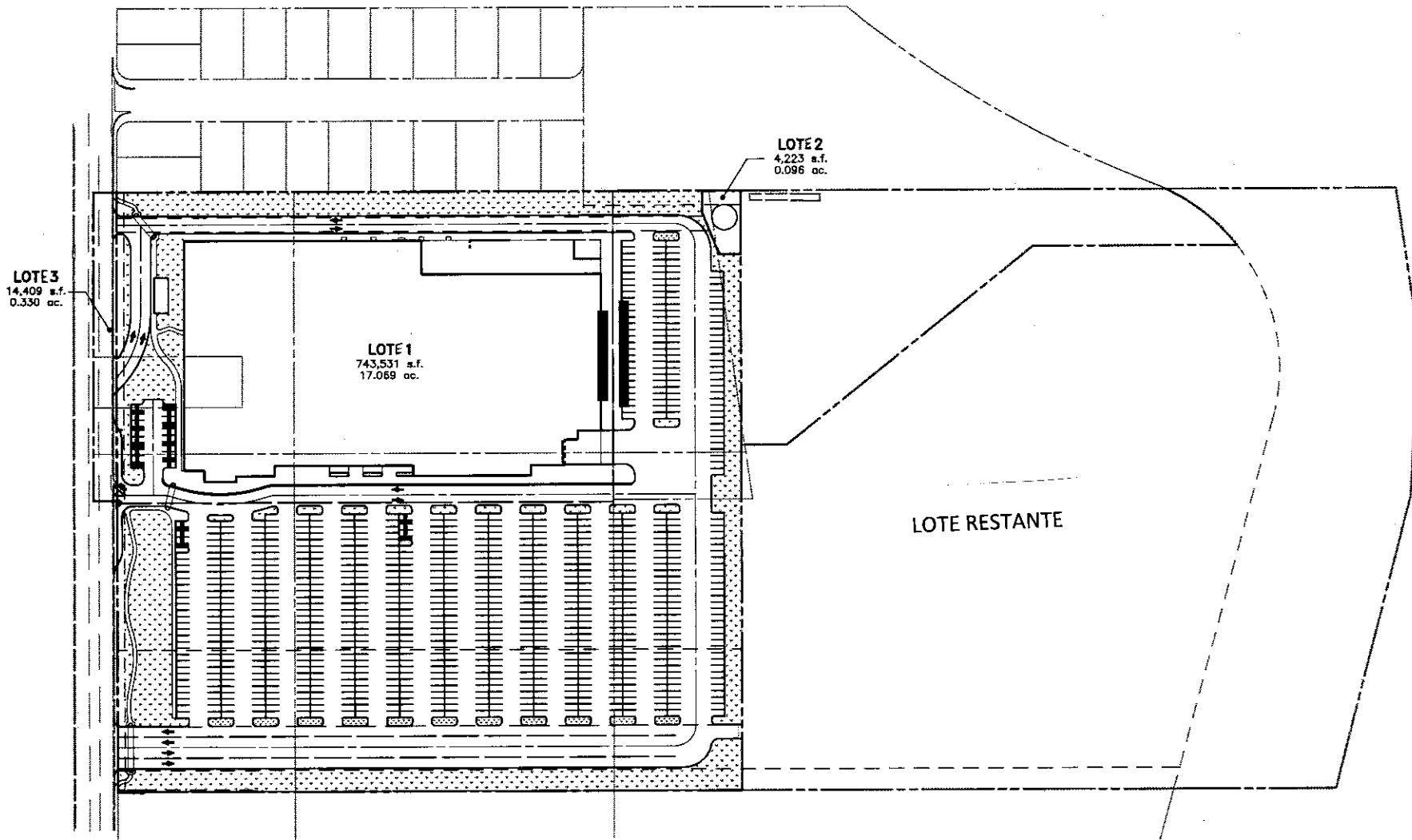
0 200 pies

E M C

Figura 3

Configuración de Lote Propuesta

Miller Trust Commercial EIR Notice of Preparation

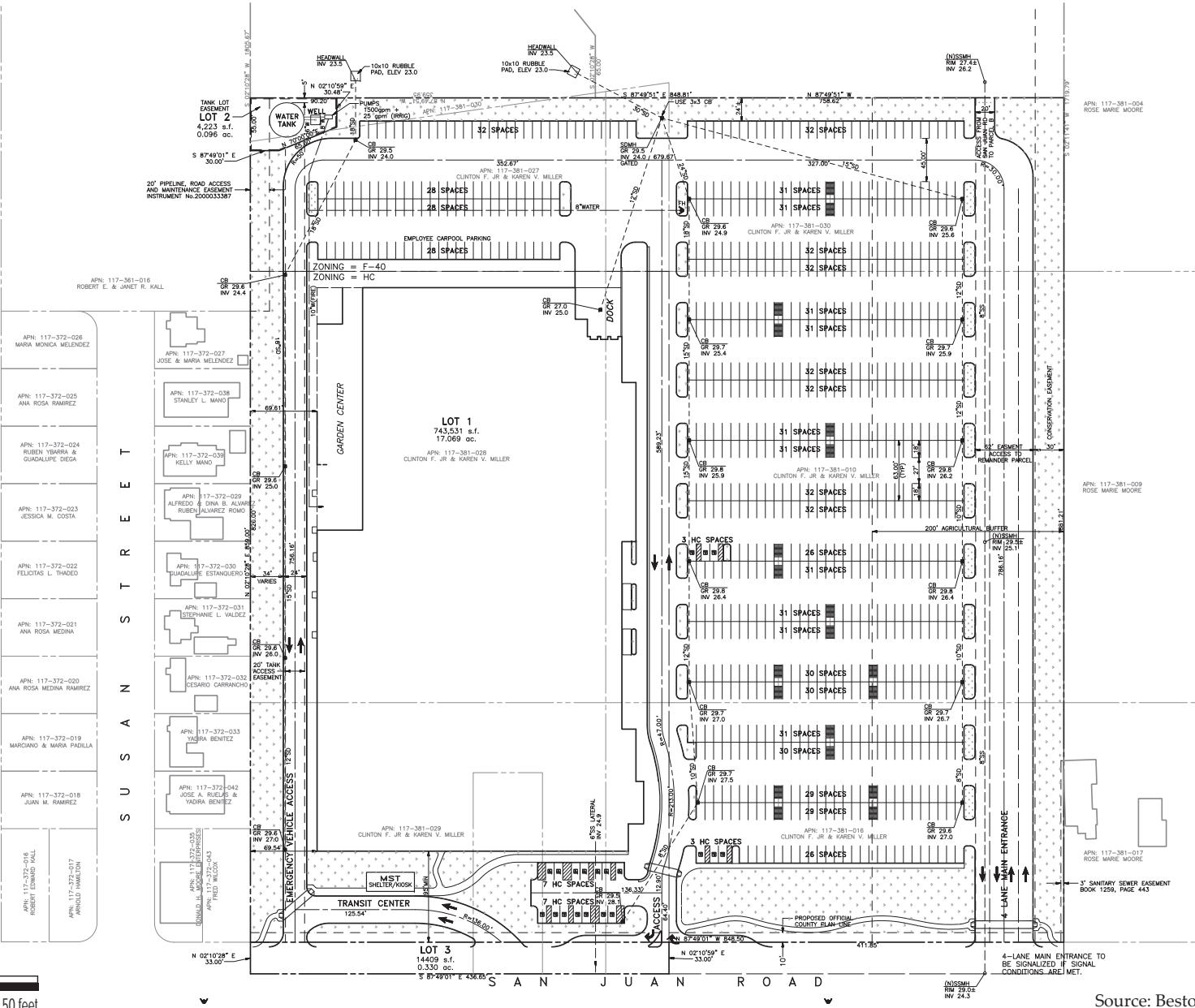


Source: Bestor Engineers, Inc. 2006

Figura 4
Mapa tentativo adjudicación preliminar

Miller Trust Commercial EIR Notice of Preparation





Source: Bestor Engineers, Inc. 2006

Figura 5
Plan de sitio del proyecto comercial propuesto

Miller Trust Commercial EIR Notice of Preparation

E

M

C